

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2025

haldinn 16. febrúar 2026

Fundargerð

Aðalfundur húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2025 var haldinn í samkomusalnum í Jónshúsi Strikinu 6 þann 16. febrúar 2026 og hófst kl. 16:30. Formaður húsfélagsins, Friðrik Viðar Þórðarson, bauð fundargesti velkomna og sérstaklega nýja íbúa. Þá minntist hann þeirra sem látist höfðu á árinu og sérstaklega Hjördísar Guðrúnar, gjaldkera, sem lést í ágúst 2025. Til fundarins var boðað með löglegum hætti og með tilskildum fyrirvara og lýsti formaðurinn hann því löglegan og sagði fundinn settan. Formaður stýrði fundinum og lagði til að ritari fundarins yrði Sigurður Rúnar Símonarson og samþykkti fundurinn það.

Eftirtaldir stjórnarmenn sátu fundinn:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri.

Sigurður Rúnar Símonarson, ritari

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Þá sátu Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson varastjórnarmenn fundinn, auk Auðar Guðmundsdóttur húsvarðar.

Samkvæmt mætingaskrá sat 71 íbúðaeigandi eða fulltrúar þeirra fundinn. Var það 52,94% miðað við eignarhluta og 53,38% miðað við fjölda íbúða.

Gengið var til dagskrár fundarins, en allir félagar í húsfélaginu höfðu fengið sent fundarboð ásamt endurskoðuðum og undirrituðum ársreikningi auk rekstraráætlunar ársins 2026.

1. Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar fyrir árið 2025. Fór hann yfir það helsta sem gerðist í starfsemi húsfélagsins á árinu. Skýrslan verður send öllum félögum í

húsfélaginu ásamt fundargerð aðalfundarins og verður hvort tveggja sett á heimasíðu félagsins.

Formaður gaf orðið laust til umræðu um skýrsluna.

Sigríður Arna á nr. 10 spurði um hvers konar vatnstjón hefði verið um að ræða á árinu og svaraði Friðrik því.

Lilja Hallgrímsdóttir þakkaði formanni greinargóða skýrslu. Minntist hún á að ef skildir eru eftir opnir gluggar í stigagöngum gæti það hækkað hitakostnað í vondum veðrum. Þá ræddi hún um hirðingu runna og blóma á lóðinni og kringum húsinn.

2. Framlagning ársreikninga húsfélagsins og salarins fyrir árið 2025.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson gjaldkeri fór yfir ársreikning húsfélagsins ásamt ársreikningi fyrir salinn.

Fram kom að niðurstaða rekstrar húsfélagsins var jákvæð um 8,1 milljón krónur. Eignir að frádregnum skuldum námu í árslok um 30,6 milljónum króna. Rekstrarafkoma salarins var jákvæð um 1.491 þúsund krónur. Eigið fé við árslok nam tæpum 4,2 milljónum króna. Peningalegar eignir húsfélagsins námu þannig samtals um 34,8 milljónum króna eða sem nemur rúmlega 261 þúsund krónum á hverja íbúð að meðaltali.

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera fyrir og gaf orðið laust til umræðu um reikningana.

Sigríður Arna spurði um hverjar væru tekjur frá Grænum skátum og svaraði Friðrik því. Þá gerði **Guðrún Magnúsdóttir** grein fyrir því hvernig samstarfið við Græna skáta væri tilkomið og hvernig því væri háttað.

Lilja Hallgrímsdóttir spurði um hverjar væru tekjur húsfélagsins af rafhleðslustaurunum á útistæðum og var því svarað.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri reikningana upp til samþykktar. Reikningar félagsins voru samþykktir samhljóða með handauppréttingu.

3- 6. Kosning formanns, stjórnar og varastjórnar.

Formaður bað Kristinn Jón Kristjánsson að stýra kosningum samkvæmt dagskrárliðum fundarins og samþykkti hann það.

Með góðum fyrirvara fyrir aðalfundinn var sent bréf til allra íbúðaeigenda þar sem óskað var eftir því að þeir sem gæfu kost á sér til setu í stjórn og varastjórn gerðu það fyrir tilskilinn tíma.

Friðrik Viðar Þórðarson sem hafði ætlað að hætta féllst á að gefa kost á sér níunda árið. Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Í aðalstjórn húsfélagsins gáfu kost á sér:

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson
Sigurður Bjarni Ásgeirsson
Sigurður Rúnar Símonarson
Pétur Þorkelsson

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og voru þeir því sjálfkjörnir.

Í varastjórn gáfu kost á sér:

Guðbergur Pétursson og
Ólafur Marteinn Óskarsson

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og voru þeir því sjálfkjörnir.
Fundurinn staðfesti kjör til stjórnar og varastjórnar með lófataki.

Kosning skoðunarmanns reikninga og varamanns hans.

Gunnar Scheving Thorsteinsson gaf kost á sér sem skoðunarmaður reikninga húsfélagsins. Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Pálína Kristinsdóttir gaf kost á sér sem varamaður skoðunarmanns.
Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hún því sjálfkjörin.

Fundurinn staðfesti kjör skoðunarmanns og varaskoðunarmanns með lófataki.

Að því búnu tók Friðrik aftur við fundarstjórn.

7. Framlagning rekstraráætlunar.

Friðrik fór yfir rekstraráætlunina og skýrði helstu fjárhæðir áætlunarinnar og eru áætlaðar tekjur umfram gjöld 500 þúsund krónur.

Orðið gefið laust um rekstraráætlunina:

Pálína Kristinsdóttir benti á að gera þyrfti ráð fyrir meiri kostnaði í viðhald á bílskýlum þar sem borið hefur á því að farið er að hrynja úr loftunum.

Björg Þórðardóttir tók undir ábendingar Pálínu og lagði áherslu á nauðsyn þess að þrifa bílageymsluna.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri rekstraráætlunina upp til samþykktar:

Rekstraráætlunin var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

8. Afgreiðsla tillagna samkvæmt fundarboði

- 1 Tillaga um að aðalfundur veiti stjórn húsfélagsins heimild til að láta framkvæma viðhaldsviðgerðir á lyftum húsanna.**

Friðrik gerði grein fyrir tillögunni og var hún borin undir atkvæði.

Tillagan samþykkt samhljóða.

- 2 Tillaga um breytingu á húsreglum, sem fjalla um dýrahald.**

Friðrik gerði grein fyrir tillögunni, sem felur í sér að 7. gr. í Húsreglunum verði þannig: **Um gæludýrahald í Strikinu 2-12 fer eftir lögum um fjöleignarhús nr. 26 1994 með áorðnum breytingum, samþykktum af Alþingi.** Fundarstjóri gaf orðið laust, um tillöguna:

Björg Þórðardóttir lýsti sig ósammála samþykkt Alþingis um dýrahald í fjölbýlishúsum vegna þeirra sem þjást af ofnæmi. **Guðbjörg Helgadóttir** kvaðst einnig ósammála lögnum af ýmsum ástæðum, m.a. vegna ofnæmis. **Kristín Oddbjörg** kvaðst einnig undrandi á samþykkt Alþingis. **Lilja Hallgrímsdóttir** taldi hvert húsfélag hafa rétt á að setja sínar eigin

reglur þrátt fyrir lögin og lagði til að tillagan yrði felld. **Nína, dóttir Jóns Gíslasonar**, Strikinu 8, fór yfir lögin og skýringar með þeim.

Guðrún Magnúsdóttir lagði til að tillagan yrði samþykkt. **Sigurður Bjarni** benti á og taldi upp ýmis vandamál sem fylgt geta því ef fjöldi heimilisdýra yrði of mikill.

Gengið var til atkvæða og var tillaga samþykkt með miklum meirihluta atkvæða. 7 voru á móti.

3 Tillaga um merkingu fjögurra bílastæða sem hleðslustæði fyrir rafbíla.

Friðrik gerði grein fyrir tillögunni og var hún borin undir atkvæði og samþykkt samhljóða.

4 Tillaga um lagfæringu merkinga við bílastæði utanhúss.

Bent var á að tillagan beinist að viðhaldi bílastæða og var henni vísað til stjórnar.

5 Tillaga um viðgerð á stigahúsi í Strikinu 10

Friðrik gerði grein fyrir stöðunni, en þetta mál er þegar komið á áætlun og er í vinnslu stjórnar.

9. Önnur mál

Fundarstjóri gaf orðið laust ef fundarmenn vildu ræða eitthvað sem þeim lægi á hjarta.

- a) **Páll Eggertsson** bent á að í íbúð í húsi nr. 12. bærist reyklarlykt af svölunum fyrir neðan. Þá benti hann á að ekki væri forsvaranlegt að halda brunahólfum opnum, en komið hefur fyrir að hurðir milli brunahólfa hafa verið festar opnar.
- b) **Sigríður Arna** þakkaði fyrir góðan fund og kvaðst undrandi yfir því að engin kona gæfi kost á sér í stjórn. Þá ræddi hún um brunabótamat íbúða, hvort það væri nýtt eða gamalt og hver bæri þá ábyrgð á því að það væri uppfært. Þá bent hún á ónýtt gler í rúðu í íbúðinni og spurði hvernig viðgerð á því væri háttað. Friðrik skýrði frá því og gerði einnig grein fyrir því með hvaða hætti uppfærsla á brunabótamati færi fram.

- c) **Lilja Hallgrímsdóttir** kvaðst tala af eigin reynslu þegar hún minnti á nauðsyn þess að brunavarnir og reykskynjarar í íbúðunum væru í lagi.

Þar sem fleiri óskuðu ekki eftir að taka til máls þakkaði fundarstjóri fundargestum fyrir komuna. Stjórnar- og varastjórnarfólkinu öllu færði hann bestu þakkir fyrir samstarfið á liðnu ári.

Nýkjörna stjórn og varastjórn bauð hann velkomna til starfa. Ritara þakkaði hann störf hans á fundinum. Þá færði hann öllum þeim, aðal- og varamönnum, bókaranum, húsverðinum, skoðunarfólki og öllum sem lögðu húsfélaginu til krafta sína í þágu okkar allra, á liðnu ári, þakkir fyrir góða vinnu fyrir húsfélagið. Sömuleiðis þakkaði hann öllum þeim sem komu með einum eða öðrum hætti að undirbúningi og framkvæmd aðalfundarins fyrir sín störf, ekki síst þeim Kristínu Halldórsdóttur, Lísbet Grímsdóttur og Helgu, fyrrum starfsmanns Jónshúss fyrir að sjá um veitingar að loknum fundinum.

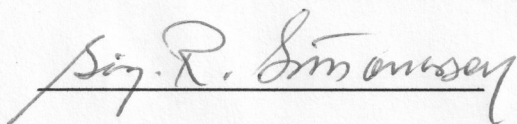
Friðrik, formaður húsfélagsins þakkaði að lokum traust það, þolinmæði og velvild sem íbúarnir hefðu sýnt honum á liðnu ári, sem endranær.

Þar sem ekki lá fleira fyrir fundinum las ritari fundargerðina. Fundarstjóri bar fundargerðina undir fundinn, en enginn gerði athugasemd. Fundarmenn létu ánægju sína í ljós með lófataki og var fundargerðin þar með samþykkt.

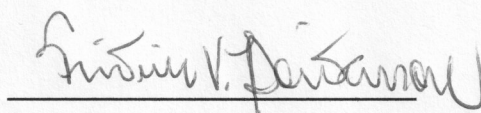
Að endingu þakkaði formaður fundargestum fyrir komuna og þátttöku í fundinum og sagði síðan aðalfundi Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2025 slitið og var fundargestum að svo búnu boðið til kaffiveislu.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl. 18.30.

Sigurður R. Símonarson
fundarritari



Friðrik V. Þórðarson
fundarstjóri



Skýrsla stjórnar húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna starfsemi félagsins á árinu 2025 flutt á aðalfundi húsfélagsins þann 16. febrúar 2026

Kæru félagar!

Verið öll velkomin á aðalfund húsfélagsins okkar vegna ársins 2025. Stjórnin þakkar ykkur ánægjuleg samskipti og samveru á liðnu ári.

Árið 2025 var stjórn húsfélagsins þannig skipuð:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir, gjaldkeri, en hún lést 20. ágúst 2025, eftir erfið veikindi.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, meðstjórnandi, tók þá á ný við gjaldkerastarfinu sem hann hafði áður haft með höndum. Sigurður Rúnar Símonarson, ritari og

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Í varastjórn voru Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson. Húsvörður var eins og undanfarin ár Auður Guðmundsdóttir.

Stjórnin hélt sex formlega stjórnarfundi á árinu auk þess sem hún hittist svo að segja daglega til að fara yfir stöðu mála og fylgja eftir þeim verkefnum sem í gangi voru hverju sinni.

Nokkrar íbúðir skiptu um eigendur á árinu. Við minnumst allra þeirra íbúa sem horfið hafa, með hlýju og þakklæti fyrir samveruna. Sérstaklega minnst ég Hjördísar Guðrúnar, gjaldkera húsfélagsins. En við bjóðum jafnframt nýja íbúa velkomna í okkar góða samfélag.

En nú er komið að því að drepa á það helsta sem við var að fást á árinu:

Reksturinn

Niðurstaða rekstrar á árinu 2025 var jákvæð um 8,1 milljón krónur. Eignir umfram skuldir námu um 30,6 milljónum króna. Eigið fé salarins okkar nam um 4,2 milljónum króna. Í árslok var peningaleg heildareign húsfélagsins samtals um 34,8 milljónir króna eða tæpar 262 þúsund krónur á íbúð að meðaltali.

Viðhald, endurnýjun og viðbætur

Almennt var viðhaldi sinnt jafnóðum og leitast við að halda sameigninni í sem bestu lagi. Skipt var um bilaða reykskynjara í íbúðum og í sameign eftir þörfum. Ríflega 800 reykskynjarar eru í húsunum og því nauðsynlegt að eiga nokkurt magn til á lager þegar bilun kemur upp. Keyptir hafa því verið reykskynjarar erlendis frá eins og áður og með því sparast umtalsverðar fjárhæðir. Unnið var við lagfæringar vegna vatnsleka í sameign og í nokkrum íbúðum. Bygg réðst enn einu sinni að leka á 6.

hæð í Strikinu 4. Verkið reyndist talsvert umfangs en von við það bundin að nú hafi loks tekist að komast fyrir lekann. Auk þess gerði félagið við þak yfir íbúð í Strikinu 4. Þá sá Bygg einnig um lagfæringar innanhúss og annaðist viðgerðir og málningu eftir lekann á 6. hæðinni.

Lyftubúnaður

Talsvert viðhald var á lyftubúnaði á árinu. Eins og rætt var á seinasta aðalfundi má gera ráð fyrir að á komandi árum þurfi að endurnýja stjórnubúnað í lyftunum. Þess vegna var gert ráð fyrir 2 milljónum frá rekstri 2025 í viðhaldssjóð. Í rekstraráætlun ársins 2026 er gert ráð fyrir 2,5 milljónum í þann sjóð. Borist hefur erindi frá þjónustuaðilanum, KONE ehf, þar sem minnt er á að senn sé kominn tími til að hefjast handa. Stjórnin telur rétt að byrja strax á þessu ári, samþykki aðalfundurinn tillögu stjórnar sem til afgreiðslu verður á fundinum, endurnýja búnað einnar lyftu og eiga þá nýtilega varahluti ef á þarf að halda ef lyfta bilar og endurnýja lyfturnar síðan koll af kolli, en ekki á sama árinu. Kostnaður við hverja lyftu er áætlaður um 5.5 milljónir króna, þar sem efniskostnaður er um 70% og vinnuþáttur um 30%. Viðgerð mun taka nokkra daga munum við láta vita með góðum fyrirvara, hvenær hafist verður handa. Þá geta þeir íbúar sem vilja eða þurfa að fara úr húsi meðan viðgerð stendur yfir gert ráðstafanir.

Tryggingar og tjón

Enn var talsvert um vatnstjón í íbúðum í húsunum, sem húseigendatryggingin bætti. Þau mörgu tjón sem orðið hafa undanfarin ár hafa leitt til mikillar hækkunar iðgjalda tryggingarinnar. Iðgjaldagreiðslur ársins 2026 nema ríflega 8,1 milljón króna. En heildar tryggingaverðmæti eignanna er um 7,9 milljarðar króna.

Sorphirða

Lögð er áhersla á góða umgengni um sameignina alla og þar með talið sorpgeymslur húsanna. Nokkur misbrestur hefur verið á að sorp sé rétt flokkað. Eins hefur borið á því að eitt og annað sé skilið eftir í sorpgeymslunum, sem ætti að fara í grenndargáma eða í Sorpu. Þetta biðjum við ykkur íbúana að athuga og færa til betri vegar.

Heita vatnið

Stór kostnaðarliður í rekstri húsfélagsins er hitakostnaður. Heildar kostnaður á árinu 2025 nam rétt ríflega 9,6 milljónum króna. Fylgst var með notkun heita vatnsins tvisvar í mánuði, eins og undanfarin ár, notkunin skráð og gripið inn í ef afrennsli var of heitt eða notkun meiri en eðlilegt gat talist, orsaka leitað og lagfært. Um 150-160 tonn af heitu vatni fara um húsin á sólarhring um þetta leyti árs. Verið er að skipta út gömlu magnmælunum og koma svokallaðir snjallmælar í þeirra stað.

Lóð og umhverfi

Samið var við Garðapjónustu Íslands um þjónustu á síðastliðnu sumri. Lóð var slegin, áburður borinn á, runnar og tré klippt og beð hreinsuð. Íbúar settu blóm við

innganga og önnuðust umhirðu þeirra. Þá voru bílastæði merkt og afmörkuð svæði við hvern inngang til notkunar fyrir sjúkrabíla, svo þeir hafi greiðan aðgang að húsunum þegar þess gerist þörf. Lýsing á lóðinni hefur ekki verið í sem bestu lagi, en unnið er að úrbótum.

Salurinn okkar

Salurinn okkar hefur verið í notkun eins og undanfarin ár. Íbúar hafa getað leigt hann til veisluhalds fyrir hóflegt verð. Eins hefur salurinn verið leigður til utanaðkomandi aðila og þá fyrir hærra verð. Um þessar mundir er verið að endurnýja gluggatjöld og yfirfara málningu á gluggum og veggjum.

Hleðsla rafbíla

Í framhaldi samkomulags við HS Orku voru settir upp tveir hleðslustólpar fyrir rafbíla við stæði, nokkurn veginn gegnt Jónshúsi, þar sem 4 rafbílur geta hlaðið samtímis. Á þessum fundi munum við taka afstöðu til þess hvort merkja skuli þau 4 stæði þannig að þau verði eingöngu til notkunar fyrir rafbíla, þ.e. aðeins á meðan verið er að hlaða bílana. Stólparnir voru settir upp á kostnað HS Orku, sem sér alfarið um viðhald og rekstur þeirra, húsfélaginu að kostnaðarlausu.

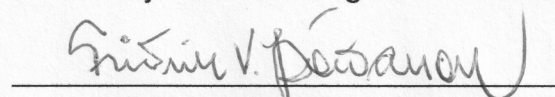
Bílakjallarar

Í bílaskjallurinum er reglubundið eftirlit með Sprinkler slökkvikerfinu en jafnframt þarf að láta framkvæma skoðun slökkvitækja og athuga ástand á brunaslöngum. Komið er að auknu viðhaldi hitablásara og vatnslagna sem að þeim liggja, ásamt hitastillum. Þá nefni ég það hér, eftir ábendingu frá íbúa, hvort það væri rétt að fá bílaskjallargólfín þrífín næsta vor af verktaka sem hefði til þess hentugan búnað.

Á árinu 2025 var leitast við að sinna flestum viðfangsefnum um leið og þau bar að garði, þannig að þau söfnuðust ekki upp. Mis vel gekk að fá fagmenn til verka og mis langan tíma tók og tekur að ljúka verkum. Ýmislegt mætti eflaust tína til og sitthvað sem betur mætti fara og eru allar ábendingar um það frá ykkur vel þegnar, kæru íbúar.

Mjög mikilvægt er að hugsa vel um sameignina en öruggt er að hækkandi aldri húsanna mun fylgja vaxandi viðhaldskostnaður. Þess vegna teljum við skynsamlegt og höfum stefnt að því að húsfélagið búi að sæmilega öflugum hússjóði til að standa straum af áfallandi kostnaði, en reynt að gæta þess jafnframt að húsgjöld séu hófleg. Í þessu yfirliti hefur verið leitast við að draga upp nokkra mynd af þeim verkefnum sem stjórn húsfélagsins fékkst við á liðnu ári. Vafalaust hefði mátt tína fleira til en hér látum við staðar numið.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12



Friðrik Viðar Þórðarson
formaður húsfélagsins